

INDICE SOMMARIO

<i>Elenco delle principali abbreviazioni</i>	XIII
--------------------------------------------------------	------

CAPITOLO I

ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

1. La trascrizione in generale.	3
1.1. Natura giuridica.	5
2. L'oggetto della trascrizione	7
2.1. Tassatività dell'elencazione degli atti soggetti a trascrizione.	12
2.2. La vendita.	17
2.2.1. La vendita generica.	20
2.2.2. La vendita alternativa	22
2.2.3. La vendita facoltativa	24
2.2.4. La vendita di cosa futura	26
2.2.5. La vendita di cosa altrui	33
2.2.6. La vendita con riserva di proprietà	37
2.2.7. La vendita con patto di riscatto.	39
2.3. La donazione.	45
2.3.1. L'atto di opposizione alla donazione	47
2.3.2. Rinuncia ad atto di opposizione alla donazione.	54
2.4. La permuta	59
2.5. Altri contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili.	61
2.6. I contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto, di uso e di abitazione	64
2.7. I contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di superficie	70
2.8. I contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti del concedente e dell'enfiteuta. Gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico	73
2.9. I contratti che costituiscono o modificano servitù prediali.	77
2.9.1. Le servitù non trascritte.	82
2.9.2. La cessione di cubatura	85

2.10.	Gli atti costitutivi della comunione.	92
2.10.1.	Il regolamento di condominio.	94
2.11.	Gli atti di rinuncia	105
2.11.1.	La rinuncia all'eredità e al legato.	108
2.12.	I contratti di locazione ultranovennale	110
2.13.	Gli atti e le sentenze di liberazione o cessione di pigioni o di fitti	124
2.14.	Il conferimento in godimento	125
2.15.	I contratti di anticresi	126
2.16.	Le transazioni	128
2.17.	Le sentenze ed i provvedimenti dell'autorità giudiziaria . .	130
2.18.	La divisione.	143
2.18.1.	La divisione a stralcio	148
2.19.	La cessione dei beni ai creditori	150
2.20.	Gli atti di destinazione	155
2.20.1.	Gli effetti della trascrizione	160
2.20.2.	Struttura dell'atto di destinazione	166
2.20.3.	La forma	170
2.20.3.1.	Costituzione del vincolo di destinazione con testamento	176
2.20.4.	Atti di destinazione e trasferimento di immobili . .	180
2.21.	Trust	186
2.22.	Operazioni delle società: trasformazione, modifica di denominazione, trasferimento della sede, fusione e scissione, scioglimento	200
2.23.	Patto di famiglia.	216
3.	Altre trascrizioni previste dal codice civile e dalle leggi speciali. .	217

CAPITOLO II

EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE

4.	Funzione tipica della trascrizione	221
5.	La trascrizione come onere	236
6.	Operatività della trascrizione: la risoluzione di conflitti fra atti <i>inter vivos</i>	238
6.1.	La continuità delle trascrizioni	250
6.2.	La responsabilità del venditore	255
6.3.	La responsabilità del secondo acquirente.	261
6.4.	Il risarcimento del danno	270
6.5.	La responsabilità solidale con altri soggetti.	272
7.	Conflitto fra atti <i>inter vivos</i> compiuti dal defunto e dall'erede o dal legatario	287

8.	Conflitto tra acquirenti a titolo originario ed acquirenti a titolo derivativo	293
9.	Limiti soggettivi dell'efficacia della trascrizione	299
10.	Eccezionale efficacia costitutiva della trascrizione	302

CAPITOLO III

LA TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

11.	Generalità	307
12.	La trascrizione dei contratti preliminari stipulati ante novella . . .	311
13.	L'oggetto del contratto preliminare	313
14.	La forma	317
15.	L'obbligo di trascrivere	319
16.	Preliminare unilaterale e patto di opzione.	325
17.	Il patto di prelazione	332
18.	Il patto di retrovendita ed il mandato senza rappresentanza ad acquistare	336
19.	I preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire o in corso di costruzione	338
19.1.	I preliminari aventi ad oggetto porzioni di immobili da costruire o in corso di costruzione	344
19.2.	La venuta ad esistenza del fabbricato	351
20.	Efficacia prenotativa della trascrizione del preliminare.	352
20.1.	Effetto prenotativo ed azioni giudiziali o esecutive.	358
20.2.	Effetto prenotativo ed iscrizione di ipoteche.	362
20.3.	Durata dell'effetto prenotativo.	368
20.4.	Corrispondenza tra preliminare e definitivo	375
20.5.	Variazioni oggettive.	379
20.6.	Variazioni soggettive	381
20.7.	Variazione di causa.	386
21.	Il privilegio speciale.	387
21.1.	Privilegio speciale del promissario acquirente ed ipoteca anteriore.	395

CAPITOLO IV

LA TRASCRIZIONE DELLE
CONVENZIONI MATRIMONIALI

22.	La pubblicità del regime di comunione legale dei beni	411
22.1.	La trascrizione degli atti di acquisto di beni immobili compiuti da uno solo dei coniugi in regime di comunione legale dei beni	414
23.	La pubblicità delle convenzioni matrimoniali	425

24.	Effetti della pubblicità. La posizione della giurisprudenza	430
24.1.	La posizione della dottrina	438
25.	La costituzione del fondo patrimoniale	453
25.1.	Modalità della trascrizione dell'atto costitutivo o modificativo di fondo patrimoniale	468
26.	Le convenzioni matrimoniali che escludono beni immobili dalla comunione tra i coniugi	477
26.1.	Modalità della trascrizione delle convenzioni matrimoniali che escludono beni immobili dalla comunione	491
26.2.	Le convenzioni matrimoniali che includono beni immobili nella comunione tra i coniugi	496
27.	Gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione	498
27.1.	Il verbale di separazione personale dei coniugi	506
28.	Gli atti di acquisto di beni personali a norma dell'art. 179, lett. c), d), e) ed f), c.c	515
28.1.	Modalità della trascrizione dell'acquisto di beni personali	521
28.2.	L'opponibilità dell'acquisto di beni personali	526
28.3.	Pubblicità degli acquisti di beni destinati all'esercizio dell'impresa di uno dei coniugi a norma dell'art. 178 c.c.	529
29.	La trascrizione come forma di pubblicità delle convenzioni matrimoniali regolate da legge straniera	543

CAPITOLO V

LA TRASCRIZIONE DEGLI ACQUISTI MORTIS CAUSA

30.	La trascrizione degli acquisti <i>mortis causa</i> in generale	551
31.	La trascrizione dell'accettazione dell'eredità	554
31.1.	La specialità della trascrizione	565
32.	La trascrizione dell'acquisto dell'eredità senza accettazione	570
33.	Soggetti obbligati all'effettuazione della trascrizione dell'accettazione dell'eredità.	575
34.	La trascrizione dell'acquisto del legato.	582
35.	La trascrizione dei legati <i>ex lege</i> e, in particolare, del legato del diritto di abitazione sulla casa coniugale a favore del coniuge superstite.	586
36.	Effetti della trascrizione degli acquisti <i>mortis causa</i> . La continuità delle trascrizioni	594
36.1.	Conflitto fra più acquirenti <i>mortis causa</i> ; conflitto fra erede o legatario e aventi causa dal defunto	601
36.2.	Conflitto fra aventi causa dal defunto ed aventi causa dall'erede o dal legatario	605
36.3.	Conflitto fra legatario <i>ex art.</i> 540 c.c. ed aventi causa dall'erede	610

36.4. Conflitto fra erede vero ed avente causa a titolo oneroso dall'erede apparente	615
36.5. Conflitto fra erede o legatario vero ed avente causa a titolo gratuito dall'erede o legatario apparente	621
36.6. L'usucapione decennale	630
37. La rinuncia all'eredità o al legato	632

CAPITOLO VI

LA TRASCRIZIONE DELLE DOMANDE
GIUDIZIALI E DELLE SENTENZE

38. Generalità	639
39. L'esecuzione della trascrizione	650
40. Effetti della trascrizione delle domande giudiziali	657
41. Le domande di risoluzione	664
42. Le domande di esecuzione in forma specifica	666
42.1. Rapporto tra trascrizione del preliminare e trascrizione delle domande di esecuzione in forma specifica	675
43. Le domande di accertamento della sottoscrizione	680
44. Le domande di simulazione e di revoca	685
45. Le domande di nullità: la c. d. pubblicità sanante	688
45.1. Presupposti della pubblicità sanante	691
46. Le domande di annullamento	698
47. Le domande dirette ad impugnare la validità della trascrizione	699
48. Le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte	701
49. Le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie	716
50. Le domande di revocazione delle sentenze e opposizione di terzo	720
51. Le domande di rivendicazione e di accertamento della proprietà e di altri diritti reali di godimento su beni immobili	721
51.1. Casistica	726
52. La domanda di devoluzione del fondo enfiteutico	733
53. Le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili	734
53.1. L'atto di riscatto nelle prelazioni legali	736
54. Gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili	748
55. La sentenza di usucapione	751
55.1. Effetti della trascrizione della sentenza di usucapione	756
55.2. La vendita di immobile usucapito	762
55.3. L'accertamento negoziale dell'usucapione	772

56.	Altri acquisti a titolo originario e le sentenze di estinzione per prescrizione	776
57.	Durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale	777

CAPITOLO VII L'ANNOTAZIONE

58.	L'annotazione in generale	785
59.	Oggetto dell'annotazione	787
59.1.	L'annotazione dell'avveramento della condizione	789
59.2.	L'annotazione del mutuo dissenso	793
59.3.	La devoluzione del fondo enfiteutico	800
59.4.	Altre annotazioni	800
60.	Forme per l'annotazione	804

CAPITOLO VIII L'ESECUZIONE DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

61.	I titoli per la trascrizione	809
62.	Le scritture private non autenticate ma depositate presso il notaio	812
63.	Le scritture private con sottoscrizioni autenticate o accertate giudizialmente	817
64.	Le sentenze ed i titoli di formazione giudiziale	821
65.	Gli atti esteri	832
66.	Atti da presentare al conservatore per la trascrizione	837
67.	La nota di trascrizione	840
68.	Il rapporto nota-titolo	844
69.	Il contenuto della nota	848
69.1.	Le generalità delle parti ed il regime patrimoniale	851
69.1.1.	La trascrizione degli atti di acquisto di beni immobili compiuti da uno solo dei coniugi in regime di comunione legale dei beni	861
69.2.	Le persone giuridiche e gli enti	871
69.2.1.	I fondi immobiliari	873
69.3.	Le indicazioni circa il titolo	878
69.4.	Gli immobili	879
69.5.	Il termine e la condizione	884
70.	Il titolo per la trascrizione degli acquisti a causa di morte	890
70.1.	Il contenuto della nota	894
70.2.	Gli immobili	897
70.3.	La condizione, il termine e la sostituzione fedecommissaria	902
70.4.	Ulteriori trascrizioni a causa di morte in base allo stesso titolo	904
70.5.	Trascrizioni a causa di morte in luogo di altri chiamati	905

71. Ufficio competente	906
72. Obblighi di conservazione e trascrizione del conservatore	912
73. Omissioni o inesattezze nelle note: il rifiuto del conservatore	918
73.1. L'invalidità della trascrizione.	921
73.2. Casistica	927

CAPITOLO IX

GLI AUTORI DELLA TRASCRIZIONE

74. L'obbligo di eseguire la trascrizione in generale.	937
75. La responsabilità del notaio per tardiva trascrizione	939
75.1. La valutazione del ritardo nella casistica	947
76. La richiesta delle parti di non trascrivere	952
77. La responsabilità di altri soggetti	958
78. Il controllo del conservatore	960
78.1. I motivi del rifiuto del conservatore	964
78.2. Casistica	968
78.3. Il ricorso contro il rifiuto del conservatore.	980
78.3.1. L'impugnazione del provvedimento presidenziale	984
79. La responsabilità del conservatore.	988
80. La trascrizione con riserva.	989
80.1. Le ipotesi di trascrizione con riserva.	994
80.2. Il ricorso contro la trascrizione con riserva.	997
81. Altri obblighi del conservatore: l'ispezione diretta dei registri immobiliari	1004
81.1. Il rilascio di copie e certificati	1008

CAPITOLO X

LA CANCELLAZIONE
DELLA TRASCRIZIONE

82. La cancellazione della trascrizione.	1013
83. Ambito di applicazione.	1014
84. Il titolo per la cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali	1018
84.1. Il consenso delle parti interessate.	1019
84.2. Il provvedimento del giudice.	1024
84.3. I provvedimenti d'urgenza	1035
84.4. La mancanza dell'ordine di cancellazione.	1043
85. La cancellazione dell'indicazione della condizione o del termine	1054
86. La cancellazione della trascrizione dei contratti preliminari	1059
<i>Indice bibliografico</i>	<i>1065</i>
<i>Indice analitico</i>	<i>1091</i>